

# 厚田さんちの **獲得** マイホーム **大作戦**

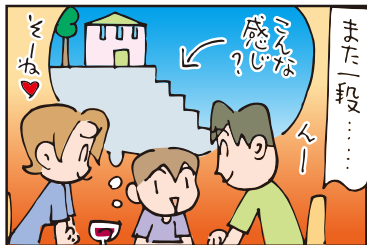
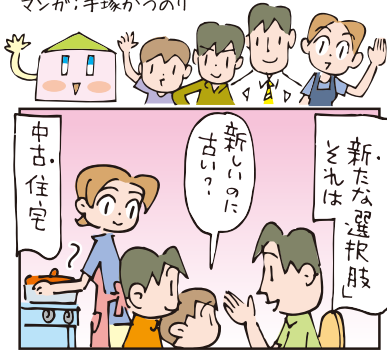
マイホーム獲得大作戦………その本は

厚田ファミリーが繰り広げるマイホーム獲得までの物語。

## mission 4

### 方向転換!? 中古住宅も視野に入水よ!

マンガ: 千塚かつり



**お話** 大久保 元弘さん  
(株)朝陽カンテイ 代表取締役  
不動産鑑定士・1級ファイナンシャルプランニング技能士

**株式会社朝陽カンテイ**

郡山市西ノ内2丁目15-13 関ビル3F  
TEL.024-973-8531

<http://www.asahi-kantei.co.jp/>

中古住宅は価格が安い反面、デメリットもあります。ママはそこが気になっているようです。なんのために家を取得するのか? 厚田家でもつ一度原点に立ち戻って考える必要があります。二人は新築と中古のメリット・デメリットを書き出してみました。

#### 新築住宅

- 間取、設備のプラン選択の自由度がある。
- 瑕疵担保責任(※)があり安心でき、予想外の出費は小さい。
- ☔ 総額が高くなり、購入後の金銭負担が重くなる。

#### 中古住宅

- 価格が安く、購入後の金銭負担が小さい。
- 実際に建物が建っており、生活をイメージしやすい。
- ☔ 間取変更は制約がある。
- ☔ 外見上ではわからない構造体への不安があり、購入後予想外の出費となる場合もある。

(※) 瑕疵担保責任…瑕疵とは隠れた欠陥のこと。新築住宅は売主に10年間の瑕疵担保責任が義務付けられます。中古住宅は、売主が不動産業者の場合、最低2年間の瑕疵担保責任がありますが、相手が個人の場合は2か月程度となることも多く、買主の負担が重くなりやすいようです。なお、物理的欠陥だけでなく「権利の瑕疵」などもあります。

#### 中古住宅の流通促進は、 国が進めようとしている重点課題です!

平成20年の国土交通省データでは、中古住宅が流通する割合は、新築住宅を含む全住宅流通量の約13.5%です。住宅ストックは多額の費用が投じられた国民の財産です。しかし、日本では木造住宅の価値は通常20年でゼロと考えられています。そのため、住宅ストックの現在価値はこれまでの住宅投資累計額に対し、半分を下回っています。ところが、中古住宅の流通が90%を占めるアメリカでは、住宅ストックの現在価値が投資累計額を逆に上回る結果となっています。

人口減少社会となった日本では、中古住宅市場の法整備や流通市場の活性化に向けた取り組みが始まったところ。これから、住宅を取得される方は、中古住宅の取得も選択肢に加えておいてはいかがでしょうか?

夫婦は、改めて住宅を取得する上で大切にしたいことを紙に書いて確認することにしました。『子供がのびのび育つ環境』『子供の学区』『生活の利便さ』『経済的なゆとり』『家族が笑顔で暮らせる』等々。その中で、二人が最も大切にしたいものは…

数日後、中古住宅も選択肢に入れたことを、不動産屋さんへ伝えに行くと「実は、数年前から中古住宅は人気があり現在ではご紹介できる物件があまりないのが実情です。でも最近では中心地でも土地の区画を小さくして販売している分譲地も増えていますから」等のアドバイスをもらいました。二人は家を取得するためのステップをまた一段昇ったように感じました。

ある日の夕方、珍しく仕事を定時に終え帰宅したパパを「おかえり〜」と家族揃って出迎えてくれました。その瞬間、パパの心の底に温かい幸福感が広がってくるのを感じました。そうです、あの日ママと一緒に考えた「何のために家をたてるのか?」を紙に書き出した中で、「一番大切にしたいこと。それは『家族が幸せにいること』という、当たり前のことでした。でも、こうして家を建てる機会を持たなければ、当たり前のことに感謝することもなく日常を送っていたかもしれません。

次回へつづく